

**SKRIPSI**

**FUNGSI PETA PENDAFTARAN DALAM UPAYA  
MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM DATA FISIK  
BIDANG-BIDANG HAK ATAS TANAH  
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GROBOGAN**

Diajukan untuk memenuhi syarat dalam menyelesaikan Pendidikan Strata 1  
Program Studi Ilmu Hukum  
Bagian HAN/HTN Bidang Kekhususan Hukum Agraria



**Disusun oleh :**

**NAMA : JUYADI**  
**N I M : 2001-20-071**

---

---

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MURIA KUDUS  
2009**

HALAMAN PENGESAHAN

**FUNGSI PETA PENDAFTARAN DALAM UPAYA  
MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM DATA FISIK  
BIDANG-BIDANG HAK ATAS TANAH  
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GROBOGAN**

Diajukan untuk memenuhi syarat dalam menyelesaikan Pendidikan Strata 1  
Program Studi Ilmu Hukum  
Bagian HAN/HTN Bidang Kekhususan Hukum Agraria

Oleh :

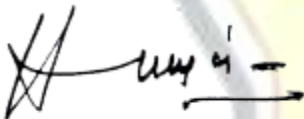
NAMA : JUYADI

N I M : 2001-20-071

Kudus, Maret 2009

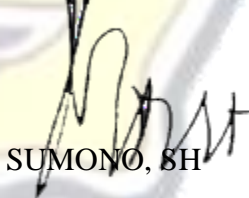
Menyetujui :

Dosen Pembimbing I



RISTAMADJI, SH.MH

Dosen Pembimbing II



SUMONO, SH

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum UMK



SUBARKAH, SH, Mhum

## HALAMAN PERSEMBAHAN

- ❖ “Allah mempunyai nama-nama yang baik (agung), maka berdoalah kalian dengan lantaran nama-nama baik itu”. (*Surat Al A'raaf : ayat 180*)
- ❖ “Dan Dia memberikan kalian dari segala apa yang kalian mohonkan kepada-Nya, dan jika kalian menghitung nikmat Allah, maka kalian tidak akan bisa menghitungkannya”. (*Surat Ibrahim : ayat 34*)
- ❖ “Berimanlah kamu kepada Allah dan RasulNya. Dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya”. (*Surat Al Hadid : ayat 7*)
- ❖ “Dan tolong menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan taqwa, dan jangan tolong menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran”. (*Surat Al Maidah : ayat 2*)

Kasih ALLAH kepada umatnya terus mengalir tak kenal waktu  
Kasih Ibu dan Ayah kepada anaknya terus mengalir sepanjang hayat  
Dapatkah aku demikian ?  
Ya Allah....., ya Robbi, ..... aku.....  
Berilah kasihMu di dalam diriku  
Agar mengalir kasihMu di dalam aku  
Selembut kasihMu....., selembut kasihmu.....

Kupersembahkan kepada:  
Ibu dan Ayahku tercinta;  
Istriku terkasih;  
Anakku tersayang;  
Saudara-saudaraku tersayang;  
Sahabat karib dan handai taulan tercinta;  
Almamater tercinta.

## KATA PENGANTAR

Sujud dan syukur kepada ALLAH SWT yang telah melimpahkan segala rahmat dan hidayahNya. Terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu sehingga skripsi yang berjudul: "FUNGSI PETA PENDAFTARAN DALAM UPAYA MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM DATA FISIK BIDANG-BIDANG HAK ATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GROBOGAN" ini dapat diselesaikan.

Penulis telah banyak menerima bimbingan, saran dan arahan dari berbagai pihak mulai dari penyusunan proposal, pengurusan ijin penelitian, penelitian itu sendiri dan sampai pada penulisan skripsi, sehingga semuanya berjalan lancar. Oleh karena itu penulis menyampaikan banyak terima kasih dan dengan penuh rasa hormat kepada:

1. Bapak Subarkah, SH, MHum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus;
2. Bapak Ristamadji, SH, MH, selaku Dosen Pembimbing I;
3. Bapak Sumono, SH, selaku Dosen Pembimbing II;
4. Ibu dan Bapak unsur pimpinan dan staf Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan;
5. Para Dosen dan Staf Sekretariat Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus;
6. Isteriku terkasih yang dengan tulus, setia, sabar dan tekun berdoa serta selalu memberikan semangat kepada saya;
7. Ibu dan Bapak serta Saudara-saudara tersayang yang telah memberikan dorongan moril dan materiil;
8. Handai taulan dan pihak-pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, baik dari segi materi, penyusunan kalimat dan bahasanya, namun demikian diharapkan sudah dapat memenuhi persyaratan untuk menyelesaikan tugas akhir pendidikan S1 Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus. Pada akhirnya semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis, almamater, dan semua pihak.

Kudus,   Maret 2009

Penulis

JUYADI





## ABSTRAKSI

Skripsi ini berjudul: "Fungsi Peta Pendaftaran Dalam Upaya Menjamin Kepastian Hukum Data Fisik Bidang-Bidang Hak Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan".

Peta pendaftaran merupakan bagian daripada kegiatan pendaftaran tanah, dan bahkan mempunyai fungsi yang amat penting dalam menjamin kepastian hukum data fisik suatu bidang tanah menyangkut letak, batas, luas, dan ada tidaknya bangunan di atasnya. Kesulitan pembuatan peta pendaftaran ketika di lapangan tidak terdapat letak tanda batas sehingga menyulitkan. Tetapi kadang para pemilik tanah tidak tahu batas tanahnya sendiri sehingga menimbulkan pertengkaran dengan tetangga. Guna mencegah sengketa tanah, maka dilakukannya pembuatan peta pendaftaran yang kebenarannya dijamin dengan kepastian hukum.

Permasalahan yang diteliti adalah mengenai fungsi peta pendaftaran dalam menjamin kepastian hukum data fisik bidang tanah, penggunaan asas *contradictoire delimitatie*, dan pemberian pelayanan pertanahan serta kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan.

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif, dan data yang digunakan adalah data sekunder. Penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif, dan setelah dilakukan analisis diambil kesimpulan tetapi tidak diberlakukan secara umum.

Hasil penelitian yang diperoleh adalah: 1) fungsi peta pendaftaran dalam upaya menjamin kepastian hukum data fisik bidang-bidang hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan sudah berjalan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Meskipun masih terdapat kelemahan tetapi pada umumnya penerbitan sertifikat yang dipetakan pada peta pendaftaran dimertangkan dalam sengketa tanah; 2) penggunaan asas *contradictoire delimitatie* digunakan dengan maksud agar dengan mendapat persetujuan dari pemilik tanah yang berbatasan dikemudian hari batas tanah tidak disengketakan. Terutama jika tanah-tanah yang belum ada peta dasar pendaftaran. Pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang menggunakan asas *contradictoire delimitatie* dapat direkonstruksi jika letak tana batas hilang atau tidak jelas; 3) pelayanan dan kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan cukup baik. Hal ini karena dengan jumlah pegawai yang sangat terbatas terutama dalam seksi HT dan PP serta SP dan P, namun sanggup memberikan hasil kerja yang signifikan.

Saran yang diberikan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan antara lain: 1) agar selalu meningkatkan pelayanan pertanahan kepada masyarakat dan meningkatkan kinerja sehingga hasil kerja yang dicapai sesuai dengan rencana; 2) hendaknya menambah pegawai terutama pada seksi SP dan P sehingga pekerjaan pengukuran dan pemetaan dapat lebih cepat diselesaikan; dan 3) agar mengadakan sosialisasi pertanahan sehingga dapat menggugah minat masyarakat untuk melakukan pendaftaran massal swadana, hal ini dapat mempercepat peningkatan jumlah peta pendaftaran.

Kata kunci: Peta pendaftaran, Kantor Pertanahan.

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
ABSTRAKSI .....	vi
DAFTAR ISI .....	vii
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	5
C. Tujuan Penelitian .....	5
D. Kegunaan Penelitian .....	6
E. Sistematika Penulisan .....	6
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Pengertian Pendaftaran Tanah dan Peta Dalam Pendaftaran Tanah .....	8
1. Pendaftaran tanah .....	8
2. Peta dalam Pendaftaran Tanah .....	11
B. Peta Pendaftaran .....	14
C. Penyediaan Peta Pendaftaran Dalam Upaya Menjamin Kepastian Hukum .....	17
D. Standar Pelayanan Pertanahan dan Kerangka Pemikiran Pelayanan .....	23
1. Standar Pelayanan Pertanahan .....	23

2. Kerangka Pemikiran Pelayanan .....	25
E. Definisi Operasional dan Anggapan Dasar .....	26
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Metode Pendekatan .....	28
B. Spesifikasi Penelitian .....	29
C. Metode Pengumpulan Data .....	29
D. Metode Pengolahan dan Penyajian Data .....	30
E. Metode Analisis Data .....	31
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Fungsi Peta Pendaftaran Dalam Upaya Menjamin Kepastian Hukum Data Fisik Bidang-bidang Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan .....	32
B. Pemberlakuan Asas <i>Contradiktoire Delimitatie</i> Dalam Pemetaan dan Pengukuran Bidang-Bidang Tanah .....	44
C. Pelayanan dan Kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan di Bidang Pendaftaran Tanah .....	55
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan .....	60
B. Saran .....	61
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	